

Bail commercial

Soumis aux statuts des baux
commerciaux (art. I 145 et suivants)



ENTRE-LES SOUSSIGNES

LA SOCIETE :

Société Civile Immobilière SCI POULAGA au capital de 99,00 Euros,
dont le siège social est à 7 Impasse Gérard de Nerval, Canto Perdrix, 13500 MARTIGUES
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE
sous le numéro 808 315 899
représentée aux fins des présentes par son associé, Monsieur CEDRIC UTRERA

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'une part,

Et

LA SOCIETE :

Société à responsabilité limitée SARL DALWISS au capital de 4 000,00 Euros,
dont le siège est au 24 Rue Granoux , 13004 Marseille 4^e Arrondissement
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE
sous le numéro 843 888 488
représentée aux fins des présentes par Monsieur ROSSIGNOL ROBIN son gérant.

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'autre part,

CU

RL

Sommaire

CHAPITRE I - DESTINATION

- ARTICLE 1 - Objet
- ARTICLE 2 - Désignation
- ARTICLE 3 - Durée
- ARTICLE 4 - Destination

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

- ARTICLE 5 - Conditions générales de jouissance
- ARTICLE 6 - Travaux, installations, aménagements
- ARTICLE 7 - Entretien
- ARTICLE 8 - Visite et surveillance des locaux
- ARTICLE 9 - Charges, impôts, taxes
- ARTICLE 10 - Assurances
- ARTICLE 11 - Cession de bail
- ARTICLE 12 - Sous location
- ARTICLE 13 - Téléphone et électricité
- ARTICLE 14 - Restitution des locaux

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

- ARTICLE 15 - Loyer
- ARTICLE 16 - Taxe sur la valeur ajoutée
- ARTICLE 17 - Charges et accessoires
- ARTICLE 18 - Modalité de règlement
- ARTICLE 19 - Dépôt de garantie
- ARTICLE 20 - Révision du loyer

CHAPITRE IV - D'AUTRES OBLIGATIONS

- ARTICLE 21 - Clause résolutoire
- ARTICLE 22 - Mention légale d'information
- ARTICLE 23 - Environnement
- ARTICLE 24 - Frais et enregistrement
- ARTICLE 25 - Élection de domicile
- ARTICLE 26 - État des lieux d'entrée

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

- ARTICLE 27 - Date de prise d'effet du bail
- ARTICLE 28 - Désignation
- ARTICLE 29 - Destination
- ARTICLE 30 - Loyer annuel
- ARTICLE 31 - Droit d'entrée
- ARTICLE 32 - Provision sur charges
- ARTICLE 33 - Dépôt de garantie
- ARTICLE 34 - Indice de référence
- ARTICLE 35 - Clause d'échelle mobile
- ARTICLE 36 - Droit de préférence
- ARTICLE 37 - Honoraires de négociation et rédaction de bail

CU

RL

CHAPITRE I – DESCRIPTION

ARTICLE 1 – OBJET

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous l'article 28.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation tels qu'ils existent, s'entendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces éventuellement mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années pleines et entières, Il cessera dans les conditions fixées par la législation. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur par acte extrajudiciaire signifié au moins six mois avant l'expiration de chaque période triennale.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 29, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice exclusif d'une activité de commerce.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière à ce que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

CU

RR

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux qui serait rendue nécessaire par l'activité du preneur, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le preneur qui s'y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le preneur fera son affaire personnelle de toute autorisation administrative nécessaire à son activité sans recours contre le bailleur.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés, et en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le

CU

RL

service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués :

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc.

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires. Le preneur déclare expressément avoir reçu, dès avant ce jour, les documents indiqués.

ARTICLE 6 -TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires en dehors de celles prévues à l'article 606 du Code civil.

Le preneur fera notamment exécuter tous les travaux d'agencement, d'électricité, plomberie, sanitaire, ventilation, chauffage, de sécurité, de mises aux normes, les peintures des boiseries des façades chaque fois qu'il en sera jugé nécessaire pour l'exercice de l'activité du preneur sans pouvoir utiliser de peinture vive ou criarde, sans que cette liste soit limitative.

Il est ici précisé que le preneur restera personnellement responsable des aménagements et/ou installations qu'il effectuera pendant le cours du bail que ce soit à l'égard de son personnel ou des tiers de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété à ce titre.

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les mises aux normes nécessaires pour exercer son activité de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété à ce titre.

La présente clause s'appliquera notamment en cas de travaux rendus nécessaires pour l'application de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 faisant obligation aux établissements recevant du public d'être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code civil.

C U

R/R

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité, et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le preneur à l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisation ou autres systèmes.

Tous les travaux hors ceux de second œuvre, comportant chargement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur. Le preneur pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, installer de nouvelles cloisons, y compris démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du bailleur sur le plan de distribution projeté.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront au fur et à mesure de leur réalisation et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Le bailleur autorise le preneur à poser enseigne, store et drapeau de signalisation sur ledit bien. Le preneur sollicitera, en tant que de besoin les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 7 - ENTRETIEN

Le preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installation électrique, ventilation) ainsi que les

CU

RR

fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sols, boiseries...

Il sera responsable des accidents causés par ces objets et qui résulteraient d'un défaut d'entretien.

Le preneur aura notamment à charge de nettoyer ou de faire nettoyer les vitrages extérieurs afin d'en garantir un bon état de propreté.

A défaut d'exécution de ces travaux, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers objet des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur. En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration, des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

ARTICLE 8 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail et en cas de défaut des obligations du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter aux heures d'ouverture et sans perturber le service à la clientèle du preneur les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir toutes les justifications qui pourraient lui être demandées. Afin d'organiser les visites les représentants du bailleur préviendront au moins 24h à l'avance sauf cas impératif de sécurité du bien.

Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces écriteaux ou affiches ne devront pas toutefois cacher, même partiellement, les enseignes et la signalétique commerciale du preneur et ne pas diminuer au total de plus de 25% la visibilité des vitrages. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur. Elles seront effectuées avec discrétion de telle manière de ne pas perturber la prestation de service à la clientèle.

CU

RR

ARTICLE 9 - CHARGES – IMPOTS - TAXES

Le preneur devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail et supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales où autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

D'une manière générale, le preneur supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, ou pourraient devenir, exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location ainsi que les honoraires de gestion, de syndic et d'association syndicales, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le bailleur, net de toutes charges.

ARTICLE 10 – ASSURANCES

Le Bailleur, s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par eux :

L'Immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme Immeuble par nature ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants

- Incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique,
- Chute d'aéronefs et objets aériens,
- Choc de véhicules appartenant à un tiers,
- Catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée,
- Dégât des eaux.

Le loyer étant net de toutes charges pour le Bailleur, le Preneur devra rembourser au Bailleur, avec les charges, la quote-part des primes résultant des polices prévues supra. Ce remboursement sera assujetti à la TVA.

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura pu y apporter, les objets, mobiliers, matériels lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels ou de dommages matériels et/ou immatériels survenus dans les Locaux ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder ; dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre.

CU

RR

Le Preneur devra informer immédiatement après en avoir eu connaissance et par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans le Local, quand bien même il n'en résulterait pas un dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'immeuble.

De même, en cas de résiliation de la police d'assurance du Preneur, celui-ci devra en avvertir le Bailleur dès qu'il en aura connaissance par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Preneur sera en ce cas tenu de souscrire une nouvelle assurance sans délai, de manière à toujours maintenir le local assuré contre les risques visés ci-dessus.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'Immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, sans que celui-ci n'en ait informé le Bailleur, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Le Preneur s'engage également à respecter les obligations habituelles en matière de prévention et de protection du site et à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

Le preneur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur et ses Assureurs, pour tous types de dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses Assureurs.

A titre de réciprocité, le Bailleur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs ou autres occupants des Locaux du chef du Preneur, pour tous dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses Assureurs.

Il est stipulé que la renonciation s'étend aux biens appartenant au même propriétaire, et situés à la même adresse.

REGLEMENTS ET EXECUTION DES POLICES

Le preneur remboursera au bailleur le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier, notamment la prime d'assurance RESPONSABILITE CIVILE, calculée au prorata des surfaces qui lui sont louées.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

CU

RR

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) et des moyens de secours (extincteurs et détecteur de fumée).

Ce contrôle sera effectué aux frais du preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (CEP - VERITAS...)

Le preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

ARTICLE 11 - CESSION DE BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que toutes indemnités d'occupation et plus généralement de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante.

A peine de nullité ou d'expulsion, toutes cessions devront être faites par acte sous seing privé auxquelles le bailleur sera appelé par acte extrajudiciaire au moins huit jours francs à l'avance et devront comporter engagement direct et solidaire des cessionnaires avec les cédants pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail. Un exemplaire de la cession devra être remis au propriétaire sans frais pour lui aucune cession Il pourra avoir lieu pour un prix inférieur au loyer ci-après fixé ni sous autres conditions que celles

CU

RR

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

En cas d'aménagement réalisé par le preneur, le bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif au frais du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra, dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, le preneur supportera et règlera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du preneur - devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'article 19.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 15 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sus l'article 30 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 20.

ARTICLE 16 – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Il est précisé que la présente location n'est pas soumise à la TVA.

Si, pour une raison quelconque, le présent bail devait être légalement assujetti à une autre taxe, le preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

ARTICLE 17 – CHARGES ET ACCESSOIRES

CU

RL

Le preneur supportera toutes les charges, contributions, assurances, frais de gérance de l'immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

A ce titre le preneur devra verser à chaque échéance de loyer telle qu'elle résulte de l'article 18 une provision.

ARTICLE 18 – MODALITES DE REGLEMENT

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires le premier de chaque mois.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10% du loyer hors taxe, taxes en sus à la charge du preneur.

ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur versera au bailleur, une somme représentant trois mois de loyer hors charges et hors taxes, à titre de dépôt de garantie. Le bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à un mois de loyer hors charges et hors taxes.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit, sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

C U

R R

ARTICLE 20 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et à la date anniversaire de la prise d'effet du bail chaque année, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande,

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 34.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera l'indice du même trimestre que celui de l'indice repris à l'article 34 mais de l'année suivante.

Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la révision suivante faite avec l'indice du même trimestre mais de l'année suivante et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par l'article L145-38 du Code de Commerce et qui est de droit.

Cette disposition constitue, une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut par un expert choisi par le juge des loyers saisi par la partie la plus diligente.

CHAPITRE IV -AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après commandement d'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

CU

RL

Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages et intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard à $2 \cdot \%$ du montant du loyer trimestriel TTC augmentés de tous droits à dommages et intérêts au profit du bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droit et taxe, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

ARTICLE 22 - MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la Loi "Informatique & Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, la SCI dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des actes rédigés et notamment pour les baux commerciaux.

ARTICLE 23 - ENVIRONNEMENT

Le preneur s'interdit de faire quoique ce soit qui pourrait être contraire aux règles environnementales.

Lors de la restitution des lieux, le bien loué devra être remis au bailleur libre de toutes substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité.

ARTICLE 23-1 – ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

État des risques naturels, miniers et technologiques réglementation générale
Les dispositions de l'article L 126-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

CU

RL

I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques/naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés à ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut pour suivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. "

Plé.1-II de prévention des risques naturels, miniers et technologiques
Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département du NORD le 30 Janvier 2006.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé au présent bail.

ARTICLE 23-2 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail.

CU

RR

Le diagnostic mentionne également des recommandations d'amélioration énergétique, non obligatoires à ce jour.

ARTICLE 23-3- DIAGNOSTIC AMIANTE

Le diagnostic amiante est annexé au présent bail.

ARTICLE 23-4- DIAGNOSTIC PERSONNE A MOBILITE REDUITE

Le diagnostic PMR est annexé au présent bail.

Le diagnostic mentionne également des recommandations d'amélioration d'aménagement du local.

ARTICLE 24 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence. Le preneur reconnaît que le montant <lesdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

Le preneur ou ses ayants droits devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le bailleur décide de recourir à l'enregistrement du bail, des droits de timbre et d'enregistrements seront intégralement à la charge du preneur.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le preneur au bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du preneur.

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le preneur fait élection de domicile en son siège social au 21 traverse de fez, résidence la perle bâtiment A1, 13012

ARTICLE 26 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un état des lieux d'entrée sera réalisé le jour de l'entrée dans les lieux par l'intermédiaire d'un professionnel.

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 27 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entière et consécutive à compter du 01/12/2023 pour se terminer le 02/12/2032

C U

RL

ARTICLE 28 - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Un local commercial situé au 222 rue PARADIS, 13006 Marseille

Le VOLUME numéro TROIS (3) commercial et professionnel dont la description est la suivante :

3.1 situé au niveau rdc

Délimité par les sommets 105.107.108.109,113,112,104 pour une superficie de 43.46 m2 s'exerçant de -l'infini à + l'infini

3.2 situé au niveau R+1

Délimité par les sommets 108, 109, 107.104.105.112.113.114 pour une superficie de 48m2 s'exerçant de -l'infini à + l'infini

Ce lot de volume a pour nature, savoir :

- Au rez-de-chaussée un local à usage mixte commercial et professionnel,
- R+1 : Pièces à usage mixte, terrasse,
- Propriété d'une partie de mur sur façade Nord

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 29 – DESTINATIONS

Les biens présentement loués sont destinés pour une activité de restauration traditionnel

Code APE :

Les biens objets des présentes sont à usages exclusif de commerce.

Le PRENEUR reconnaît avoir la capacité d'exercer l'activité précitée et avoir obtenu les autorisations nécessaires.

Dans la mesure où l'activité nécessiterait des autorisations administratives, le PRENEUR fera son affaire desdites autorisations et se conformera pendant toute la durée du présent bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'administration sans que la responsabilité du bailleur puisse être recherchée.

CU

RP

Il est rappelé en tant que besoin que la location est considérée comme un tout indivisible.

Le preneur déclare être un professionnel relativement à l'activité exercée dans les lieux loués laquelle a été précisée au présent paragraphe selon les souhaits du preneur et à sa demande expresse.

Compte tenu de cette qualité de professionnel du preneur, ce dernier déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des lieux et des travaux qui pourraient être demandés par l'administration au regard de cette activité souhaitée expressément par le preneur le tout aux frais du preneur.

Le preneur renonce dès à présent et en pleine connaissance de cause, compte tenu de ses qualités professionnelles à toute instance et à l'encontre du bailleur du chef de la mise en conformité des lieux loués par rapport à la destination des lieux d'une part et à l'exploitation et l'occupation des locaux loués d'autre part.

ARTICLE 30 - LOYER MENSUEL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1500 euros (mille cinq cent euros) HORS TAXES et HORS CHARGES (eau, électricité) majoré de l'indexation prévue à l'article 33, que le locataire s'oblige à payer au bailleur le premier de chaque mois à échoir et à compter de la prise d'effet.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire ou en tout autre lieu indiqué par lui.

ARTICLE 31 : DROIT D'ENTREE

Aucun droit d'entrée n'est exigé du preneur.

ARTICLE 32 : PROVISION SUR CHARGES ET TAXE FONCIERE

Le preneur devra rembourser au bailleur à réception de chaque facture d'eau ainsi que la taxe foncière et ce dans les 15 jours après présentation des factures et taxes.

ARTICLE 33 - DEPOT DE GARANTIE

A la signature du bail, le preneur versera au bailleur un dépôt de garantie d'un montant de 4500 euros (quatre mille cinq cent euros).

ARTICLE 34 - INDICE DE REFERENCE

L'indice de base sera l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) au deuxième trimestre 2023 » soit un indice d'élevant à 131,81.

ARTICLE 35 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

C U

R R

énoncées au présent acte. La mutation devra être réalisée en présence du bailleur ou de son mandataire dûment.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

ARTICLE 12 - SOUS LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

En cas de sous-location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant prétendre vis-à-vis du bailleur à aucun droit supplémentaire que le locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location.

Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le bailleur au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du bailleur.

Au surplus, le preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si les sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 11 du présent bail.

ARTICLE 13 - TELEPHONE ET ELECTRICITE

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques équipant les lieux loués, ledit preneur s'engage expressément à arrêter ses abonnements pour le jour de son départ.

ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

CU

RF

Le montant du loyer sera indexé annuellement, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction des variations de l'indice des Loyers Commerciaux, mis à jour trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques. L'indice à prendre en compte pour la révision du loyer sera l'indice du 1er trimestre de l'année précédant l'année de la révision.

L'indexation aura lieu chaque année automatiquement, sans aucune demande d'une partie ou de l'autre. Dans le cas où l'indexation sur l'indice choisi deviendrait légalement ou pratiquement inapplicable, les parties conviendraient d'un nouvel indice ou d'un nouveau mode d'indexation, l'indexation étant considérée comme une condition essentielle du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 36 - DROIT DE PREFERENCE

Pour le cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements, le bailleur envisage de vendre les murs des présentes, celui-devrait en informer le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du preneur.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer. S'il accepte l'offre de vente, le locataire dispose d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si dans sa réponse il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de la réalisation de la vente est porté à 4 mois. Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Si le preneur refuse l'offre de vente et que le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, une seconde notification doit être faite au locataire, dans les mêmes conditions que la première.

Les présentes constatées par un écrit et dont la date est certaine se poursuivent avec l'acquéreur du bien, qui sera substitué au bailleur avec lequel les présentes avaient été conclues. Pour le preneur, les présentes continuent aux mêmes clauses et conditions avec ce nouveau bailleur.

ARTICLE 37 : HONORAIRES DE NÉGOCIATIONS ET RÉDACTION DE BAIL NEANT

Fait en 3 exemplaires originaux.

A MARSEILLE, le 24/11/2023

Le bailleur « Lu et approuvé »

lu et approuvé


Le preneur « Lu et approuvé »

lu et APPROUVÉ
